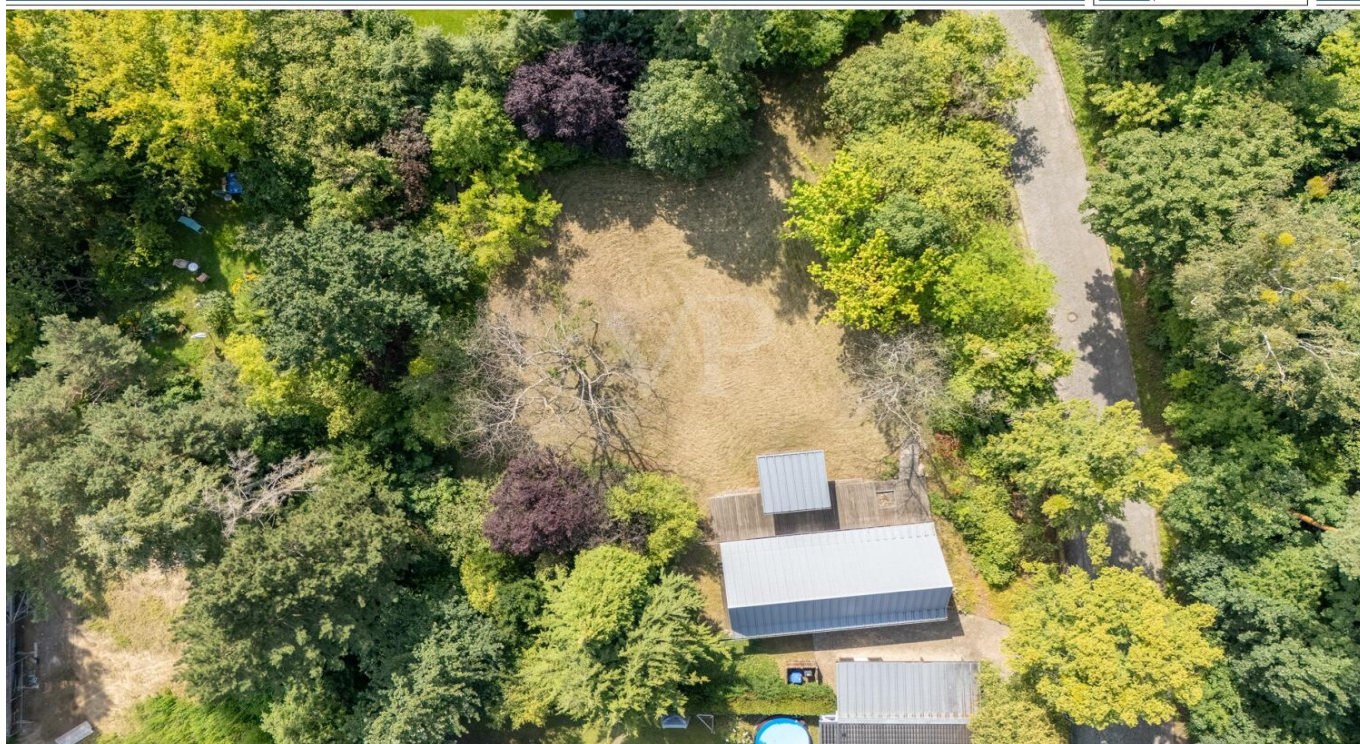


**Kleinmachnow**

Two attractive building plots, 1,078 + 1,119 m<sup>2</sup>, with submitted building application 2x approx. 400 m<sup>2</sup> living space

*Property ID: 25096046*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 2.157.000 EUR • LAND AREA: 2.197 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## At a glance

Property ID	25096046	Purchase Price	2.157.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## The property



Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## A first impression

Two attractive plots of land with a total area of approximately 2,197 m<sup>2</sup> are for sale in a sought-after residential area of Kleinmachnow. The 1,078 m<sup>2</sup> plot currently has a garden shed and a carport. The other plot, measuring 1,119 m<sup>2</sup>, is undeveloped. With a ground coverage ratio (GRZ) of 0.2 and a floor area ratio (GFZ) of 0.4 per plot, there is ample scope for individual and creative new construction. A building application for the construction of a family villa was submitted for each of the two plots in July 2025 (approval is still pending). These applications stipulate a maximum building footprint of approximately 400 m<sup>2</sup> per plot. Modifications to suit your specific needs can be quickly implemented via an amendment application, providing maximum flexibility in designing your building project and ensuring a timely and swift start. Construction extending beyond the plot boundaries is not permitted. The villa character of the surrounding area will be preserved for each plot. Naturally, you are not bound by the submitted building applications. You can realize your project independently at any time – completely separate from these plans. The plots impress with their proximity to local amenities. Excellent schools, diverse shopping opportunities, and leisure activities are within easy reach. At the same time, the area offers a quiet, sophisticated living environment that promises a high quality of life. This offer is a rare opportunity for those seeking two plots in an exclusive location and who desire the swift realization of their building project. Contact us for further information or to arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## Details of amenities

Grundstück 1: 1.078 m<sup>2</sup>

Grundstück 2: 1.119 m<sup>2</sup>

- GRZ 0,2 je einzelnes Grundstück

- GFZ 0,4 je einzelnes Grundstück

- Für Baugrundstücke > 1.000 m<sup>2</sup> wird eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> (GR I Hauptanlagen) festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Nebenanlagen um bis zu 50 % (entsprechend GR II max. 100 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Die max. Firsthöhe der Gebäude auf den beiden betreffenden Grundstücken beträgt 10,0 m. Bei Flachdächern beträgt die Oberkante Gebäude max. 7,0 m, unabhängig von der Anzahl der Geschosse.

(Lt. Mail Bauamt Kleinmachnow 28.07.2025)

Grundstück 1:

- Bestand: Gartenhaus und Carport

Grundstück 2:

- unbebaut

Eingereichte Bauanträge pro Grundstück :

- Familienvilla mit ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nicht bindend!

- Eigene Planung jederzeit möglich

Beide Grundstücke sind auch einzeln zu erwerben. Siehe Objektnummern 25 096 044 und 25 096 045

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## All about the location

### GEOGRAFIE

Der sehr attraktive und familienfreundliche Wohnort Kleinmachnow mit seinen Siedlungshäuschen und den Villen in grünen und parkähnlichen Alleen gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland, welche in den letzten Jahren sehr stark in der Nachfrage gestiegen sind. Die direkten Nachbarn sind die Gemeinde Stahnsdorf und der Berliner Stadtbezirk Zehlendorf.

### VERKEHR

Von Kleinmachnow (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark) ist Berlin-Zehlendorf mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar, bis Potsdam fährt man ca. 20 Minuten, dort befindet sich der nächste große Fernbahnhof. Der Ort hat einen eigenen Autobahnanschluss an die A 115, über diese gelangt man in wenigen Minuten in die Berliner City West bzw. auf den südlichen Berliner Ring. Innerhalb Kleinmachnows bestehen verschiedene Buslinien, weiterführend u. a. zum S-Bahnhof Berlin-Zehlendorf und zum S- und Fern-Bahnhof Berlin – Wannsee. Die Buslinie 620, in unmittelbarer Nähe, fährt ca. 10 Minuten zum S- und Fern-Bahnhof Wannsee und ca. 25 Minuten nach Teltow Stadt.

### INFRASTRUKTUR

Der Ort besitzt eine perfekte Infrastruktur. Der Rathausplatz als Zentrum der Gemeinde mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten ist beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Restaurants mit internationaler Küche, Kino-Theater, Musik- und Sporteinrichtungen unterstreichen die hohe Wohnqualität in Kleinmachnow. Es finden sich Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, die Post und diverse weitere Geschäfte in der Gemeinde. Betreuung und Bildung sind sehr gut abgedeckt durch mehrere Kindergärten und Grundschulen, die Waldorfschule, die Internationale Schule Berlin-Brandenburg sowie eine evangelische Grundschule und Gymnasien. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zieht viele Familien an, die in grüner Umgebung leben und wohnen möchten, für die aber kurze Arbeitswege nach Berlin, Potsdam, oder zum Flughafen unerlässlich sind. Viele attraktive Freizeit- und Kulturangebote decken den Bedarf für Familien mit Kindern oder für ältere und Ruhe suchende Menschen gut ab.

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25096046 - 14532 Kleinmachnow

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)